

LA VOIX IMMOmag
LE MAGAZINE DE L'IMMOBILIER
N°5 - Septembre 2015
En partenariat avec
pap.fr
Ne pas jeter sur la voie publique - CS 10549
RETROUVEZ
LES INFORMATIONS
POUR FAIRE
LES BONS CHOIX :
Acheter, Louer, Investir,
Construire, Défiscaliser...
LA VOIX DU NORD
Nord éclair
Nord Littoral









Le marché immobilier reprend son souffle...

Même si cela reste au conditionnel, la nouvelle mérite d'être partagée : après quelques années difficiles, les chiffres du marché du Neuf et de l'ancien repartiraient à la hausse pour cette rentrée 2015, avec de belles perspectives en 2016...

Pour PAP, notre partenaire, la hausse des taux enclenchée en juin dernier devrait se poursuivre jusqu'en fin d'année avec un taux annuel moyen de 2,40 % contre 1,99 % en juin*. Certes, une augmentation qui devrait tirer les prix des logements vers le bas. La FNAIM, quant à elle, table sur une stabilité relative au regard du nombre de transactions sur les 12 derniers mois (707 000 contre 700 000 ces trois dernières années).

Du côté du marché locatif, près d'un locataire sur trois a déménagé cette année, soit un bond de 10 % sur un an, selon Clameur, l'observatoire de référence.

Et pour finir, avec le Neuf: le léger rebond du 1er semestre pourrait traduire un regain de l'investissement locatif avec la mise en œuvre du dispositif « Pinel »; de même pour les commandes de maisons individuelles qui repartent à la hausse. Ces frémissements ne se traduisent pas pour l'instant par une reprise des mises en chantier de logements. Certes, la météo des marchés immobiliers n'est toujours pas au beau fixe mais la faiblesse exceptionnelle des taux d'intérêt, combiné à un marché de l'immobilier ou les acquéreurs dominent les vendeurs, font penser qu'il est temps de s'intéresser à nouveau à l'investissement immobilier. D'ailleurs, le salon immobilier de Marcq-en-Barœul programmé du 02 au 04 octobre (www.salonimmomarcq.com) devrait accueillir de nombreux visiteurs et apporter sa pierre à l'édification de beaucoup de projets... Tous les feux sont donc au vert, profitez-en !

Dans ce nouveau numéro de LA VOIX IMMO Mag, vous retrouverez toute l'actualité du Neuf et de l'Ancien, les derniers programmes, des conseils, les bons plans...

Supplément publicitaire La Voix Médias 22 septembre 2015.

Directeur de la publication : Gabriel D'HARCOURT.
Chef de produit marketing : Adrien BAUDOUX
Publi-Rédaction :
Pascal DURIEUX, La Voix Publishing & PAP.fr
Réalisation et coordination technique :
Olivier AVEZ, Patrick DETOURNAY
Maquette et mise en page :
Sylvie LAARJ, Pôle Créa La Voix du Nord
Impression : LÉONCE DEPREZ à Barlin
Tirage : 65 000 exemplaires
Contact : Adrien BAUDOUX
03.20.63.88.85 - abaudoux@lavoixmedias.com

*Source Pap.fr le 09 Juillet 2015



Lille : la belle santé du marché du neuf

Dans la métropole lilloise, les ventes de logements neufs ont bondi de 41 % au 1er semestre 2015. Une croissance spectaculaire qui s'explique par le succès de l'avantage fiscal Pinel.

Bonne nouvelle : le marché du neuf de l'agglomération lilloise renoue avec la croissance depuis le début de 2015. Plus de 1 200 logements ont été réservés au 1er semestre dans la métropole, une hausse de 41 % sur un an selon le Centre études de la conjoncture immobilière du Nord (Cecim).

Cette hausse spectaculaire des ventes s'explique par le succès de la loi Pinel. Ce dispositif permettant aux investisseurs en locatif de déduire directement de leurs impôts jusqu'à 21 % du prix d'un logement neuf sur 12 ans, représente près de 6 ventes de logements sur 10 sur les six premiers mois de 2015.

L'agglomération Lilloise, qui s'impose comme la locomotive économique régionale, constitue une destination de choix pour les investisseurs. Le dynamisme des filières universitaires allié au développement des activités tertiaires attirent aussi bien des étudiants que des salariés qui se tournent vers le locatif neuf pour se loger.

Une offre bien répartie

Les particuliers disposent d'une belle offre de logements sur la métropole lilloise. A Lille, le quartier de la Porte de Valenciennes et les secteurs sud représentent des pôles de développement de l'habitat neuf. « Des programmes sont également proposés au nord à Marcq-en-Baroeul, Wambrechies ou encore Saint-André et au sud comme à Lesquin, Faches-Thumesnil », détaille Jean-Michel Sede, président du Cecim Nord.

Dans le quartier lillois de Wazemmes, des trois pièces de 61 à 76 m² se vendent par exemple entre 214 000 et 245 000 €. L'offre est également au rendez-vous à Moulins qui accueille plusieurs opérations comme cette résidence située rue Victor Duruy où un quatre pièces de 81 m² est en vente à 295 000 €.

Les prix sont plus élevés à Marcq-en-Baroeul. Dans cette résidence située boulevard Clémenceau, les quatre pièces de 84 m² sont vendus 402 500 €. Faches-Thumesnil est plus abordable. Il faut compter 185 000 € pour un trois pièces de 62 m² et 272 000 € pour un quatre pièces de 79 m².

Les acquéreurs de résidences principales peuvent bénéficier d'une TVA réduite (5,5 %) dans plusieurs quartiers comme Fives. Ce coup de pouce est accordé sous conditions de ressources aux particuliers qui achètent une maison ou un appartement neufs situés dans un quartier en zone d'aménagement et de rénovation urbaine (ANRU). Rue de Douai, il est ainsi possible d'acquérir un deux pièces de 44 m² pour 120 720 € ! D'autres adresses sont éligibles à la TVA réduite, à l'image de Roubaix.

Des maisons recherchées

Les maisons groupées sont toujours autant recherchées par les familles qui achètent pour la première fois (primo-accédants). Weppes, la Chapelle d'Armentières et Lesquin accueillent la plupart des opérations. Comptez 229 000 € pour une villa de 87 m² à Fournes-en-Weppes. Les secondo-accédants qui achetaient habituellement des maisons entre 250 000 et 350 000 € sont en revanche moins présents. « Ces clients qui ont besoin de revendre leur logement pour acheter ont été pénalisés par la baisse des prix de l'ancien », analyse Jean-Michel Sede.

Article réalisé par pap.fr

Crédit immobilier : des taux très compétitifs

Depuis cet été, les taux des prêts immobiliers remontent.
Une hausse très modérée, qui ne devrait pas gêner les projets immobiliers des particuliers.

Les taux immobiliers restent très attractifs en dépit d'une lente remontée enclenchée depuis juin 2015. En quatre mois, ils ont repris dans les 0,40 %. Sur le Nord - Pas de Calais, la moyenne actuelle tourne autour de 2,80 % sur vingt ans, contre 2,35 % en mai 2015, 2,60 % en janvier 2015 et 3,05 % en juillet 2014. Selon la qualité des dossiers (apport personnel, perspectives professionnelles, etc.), la fourchette varie de 1,95 à 3 % pour un crédit sur quinze ans, de 2,30 à 3,40 % sur vingt ans et de 2,50 à 3,80 % sur vingt-cinq ans.

Faire jouer la concurrence

Les taux pourraient poursuivre leur ascension jusqu'à la fin de l'année, les indices financiers qui servent à les calculer ayant eux aussi remonté. Mais les banques devraient rester raisonnables en raison de la forte concurrence qui règne entre elles. Le crédit immobilier leur permet en effet de séduire de nouveaux clients. « Elles repartiront en conquête sur le dernier trimestre 2015 car elles préparent leurs objectifs de 2016, les dossiers de fin d'année se finalisant en début d'année suivante », analyse Cécile Roquelaure, directrice des études et de la communication du courtier Empruntis. Bref, l'argent va rester bon marché. Seul écueil : les banques sont plus sélectives. Elles demandent de l'apport personnel, une situation financière stable, des comptes bien tenus. Au final, elles privilégient les profils les plus sûrs, mais pas nécessairement les plus fortunés. Il faut donc bâtir un solide dossier et consulter plusieurs banques pour choisir la meilleure offre.

Article réalisé par 



Achat : le coup de pouce des collectivités locales

Certaines villes du Nord-Pas-de-Calais vous aident à financer l'achat d'un logement neuf. Un très bon plan pour devenir propriétaire !

L'union fait la force ! Conscientes des difficultés qu'éprouvent de nombreux jeunes à devenir propriétaire, les collectivités locales du Nord - Pas de Calais leur proposent des aides très intéressantes. Des coups de pouce qui viennent compléter les dispositifs créés au plan national comme le PTZ et le Prêt Pas, qui ouvre droit à l'Aide personnelle au logement (APL).

2 000 € le m² neuf à Lille. La métropole lilloise développe une politique de plafonnement des prix de certaines résidences proposées par les promoteurs. Dans le cadre de l'accession sociale, les appartements neufs ne doivent pas dépasser 2 000 € le m² hors stationnement. Pour l'accession dite maîtrisée, les programmes voient leur prix plafonner à 2 400 € le m² hors stationnement. Ces deux dispositifs sont destinés aux particuliers dont les revenus ne dépassent pas certains plafonds.

5 000 € de prime à Dunkerque. La communauté urbaine de Dunkerque accorde une prime modulée selon la localisation du programme immobilier et les revenus des acquéreurs. Cette prime s'élève à 5 000 € pour un logement acheté avec une TVA de 5,5 % dans un quartier faisant l'objet d'une rénovation urbaine de l'ANRU et à 3 000 € le m² dans les autres secteurs. Les ressources des emprunteurs ne doivent pas excéder 26 881 € pour deux personnes et 32 242 € pour trois personnes.

Conseil : pour bénéficier de ces aides, les acquéreurs peuvent se renseigner auprès des promoteurs, des collectivités locales et de l'Agence départementale d'information sur le logement du Nord (www.adilnord.fr).

Article réalisé par 



Marcq-en-Barœul - Les Chemins du Bailly



- Résidence avec jardin paysager, **appartements** du T2 au T4
- Proximité du "**Collège de Marcq**", **tramway à 950m**, commerces du quartier Saint-Vincent et centre commercial "Carrefour" à 5mn

ESPACE DE VENTE SUR PLACE : 40 rue du Fort à Marcq-en-Barœul - mardi : 14h-18h - du mercredi au samedi : 10h-13h / 14h-18h

Lille - Solaris



- **Nouveaux appartements** du T2 au T4 **à partir de 112.500€***
- **A 200m du métro**, près des écoles, des commerces et des services

ESPACE DE VENTE : 533 bd du Président Hoover à Lille - lundi & mardi : 14h-18h30 - du mercredi au vendredi : 10h-12h30 / 14h-18h30 - samedi : 10h-12h30

La Madeleine - Tendan'ciel



- **Dernières opportunités T3**, à proximité de la gare, de la place du Marché, des commerces et des écoles...

APPARTEMENT DÉCORÉ À VISITER SUR RENDEZ-VOUS



Lille Euralille 2 - Lux



- Nouvelle résidence très contemporaine située **à 100m du métro**
- Appartements du T2 au T5 à partir de **163.000€***

ESPACE DE VENTE : 533 bd du Président Hoover à Lille - lundi & mardi : 14h-18h30 - du mercredi au vendredi : 10h-12h30 / 14h-18h30 - samedi : 10h-12h30

Vivre mieux, c'est le choix que j'ai fait avec BPD Marignan



Renseignements 7 jours sur 7

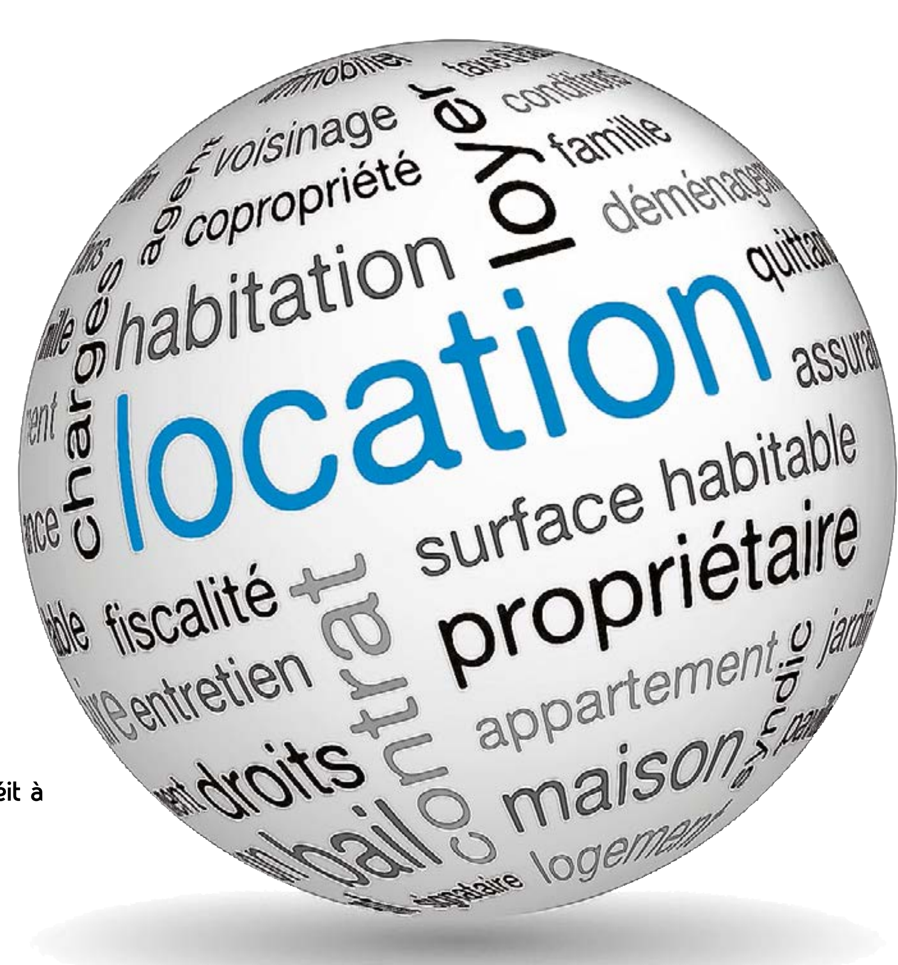
0 973 019 202**

bpd-marignan.com

* Exemples de prix pour un appartement en TVA à 20%, hors parking. Offres soumises à conditions, dans la limite des stocks disponibles et selon le dispositif légal en vigueur. Se renseigner auprès de BPD Marignan. Document non contractuel. Illustrations à caractère d'ambiance. Photo Corbis. ** Appel non surtaxé.

Location meublée, mode d'emploi

Plus souple, un peu plus rentable et bénéficiant d'une fiscalité avantageuse, la location meublée offre bien des atouts aux investisseurs dans l'immobilier. Mais elle obéit à des règles strictes.



Tous les logements peuvent être loués meublés pourvu qu'ils soient décents. Ils doivent être sains et sûrs, faire au moins 9 m² ou 20 m3 et ils doivent être équipés des meubles indispensables à la vie au quotidien.

Un logement est meublé quand le locataire peut s'installer en n'apportant que ses effets personnels. Le décret n°2015-981 du 31 juillet 2015 donne la liste des meubles obligatoires (voir www.legifrance.gouv.fr). L'inventaire des meubles doit être annexé au bail.

Quel bail signer ?

Depuis le 1er août 2015, vous devez utiliser un bail conforme à un modèle-type légal, tel celui édité par PAP.fr. En meublé et à titre de résidence principale du locataire, sa durée est d'un an, renouvelable par période d'un an. Si le locataire est étudiant, vous pouvez lui proposer un bail de neuf mois. Vous pouvez donner congé tous les ans à la date anniversaire du contrat en respectant un préavis de trois mois. Le locataire peut donner congé à tout moment moyennant un préavis d'un mois. Le dépôt de garantie est de deux mois de loyers hors charges.

Loyers et charges. Vous fixez librement le loyer si c'est la première fois que le bien est mis sur le marché. En meublé, il est supérieur de 10 % environ à celui d'une location vide. S'il s'agit d'une relocation, le loyer est encadré dans les secteurs tendus (c'est le cas de l'agglomération lilloise). Il ne peut pas dépasser celui payé par le locataire précédent révisé selon l'Indice de référence des loyers (IRL) s'il ne l'a pas déjà été depuis 12 mois. Côté charges, deux options : vous fixez un montant forfaitaire révisé chaque année ou vous choisissez un régime réel (le locataire paie chaque mois une provision et vous régularisez une fois par an).

Quels avantages fiscaux ?

Les loyers sont des revenus imposables. La location meublée vous donne des solutions pour alléger la facture.

Le loueur en meublé non professionnel (LMNP). Si vos recettes ne dépassent pas 32 900 € HT par an, vous relevez du régime forfaitaire dit Micro BIC (Bénéfices industriels et commerciaux). Vous profitez d'un abattement de 50 % sur vos loyers et charges.

Si vos loyers dépassent 32 900 € par an ou si cela vous semble plus avantageux, vous pouvez opter pour le régime réel. Vous déduisez les charges des loyers et vous pratiquez des amortissements. Le montant de loyers que le fisc prend en compte diminue, ce qui baisse votre base imposable.

Vous investissez dans une résidence services (étudiants, senior, etc.) ? Vous bénéficiez du statut LMNP en régime réel ou de l'avantage Censi-Bouvard (vous déduisez de vos impôts 11 % du prix sur neuf ans). Dans les deux cas, vous récupérez la TVA versée lors de l'achat.

Le loueur en meublé professionnel (LMP). Si vos locations meublées vous rapportent plus de 23 000 € par an et si cette somme compte pour plus de la moitié de vos revenus, vous pouvez choisir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP). Lorsque vous déduisez les charges et les amortissements des loyers, le déficit ainsi créé vient s'imputer sur vos revenus globaux. Ces derniers diminuant, vous payez moins d'impôts.

Article réalisé par 

TOURCOING
Le CLOS DES TEINTURIERS

CUISINE OFFERTE**



VOTRE APPARTEMENT NEUF,
DU T2 AU T5,
EN RÉSIDENCE SÉSURISÉE,
A DEUX PAS DES COMMERCES
ET DU PARC CLEMENCEAU
A PARTIR DE **115.665€***

*Exemple pour un appartement T2, hors stationnement dans la limite des stocks disponibles. **Cuisine offerte d'une valeur de 2000€ pour toute réservation signée entre le 11/09/2015 et le 30/09/2015 sous forme de bon d'achat chez notre partenaire cuisiniste, remis lors de la signature de l'acte authentrique.

17, rue du Moulin - TOURCOING - 03 66 72 52 60
www.closdesteinturiers.fr



Achat en couple : bien se protéger

Acheter à deux, c'est être vigilant sur le cadre juridique de votre projet. Il en va de de la protection de vos intérêts comme ceux de votre conjoint. Conseils pour éviter les mauvaises surprises.

Mariage, concubinage, Pacs : selon le régime de vie en commun choisi, acheter un logement à deux n'entraîne ni les mêmes droits ni les mêmes devoirs. Bien se renseigner est donc indispensable pour que personne ne soit lésé, notamment en cas de séparation ou de décès.

Acheter en étant marié

Vous êtes mariés sans contrat de mariage. Le régime de la communauté réduite aux acquêts s'applique automatiquement (article 1400 et suivants du Code civil). Avec lui, le logement acquis après le mariage est considéré comme un bien commun, qu'il soit acheté par les deux époux ou seulement par l'un d'entre eux. Ici, c'est la loi qui prévaut et pas la logique. Ainsi, un logement acquis avec l'argent d'un héritage appartenant à un seul des époux sera commun. La solution : insérer dans l'acte d'achat une clause d'emploi ou de remploi. Elle précise que le logement ne tombe pas dans la communauté.

Vous êtes mariés sous le régime de la séparation de biens. Tous les biens acquis avant et après le mariage restent personnels à chacun des époux. Lorsque l'un d'entre vous achète un logement avec ses fonds propres, il en est pleinement propriétaire. Si vous achetez ensemble, le logement vous appartient en proportion de ce qui a été indiqué dans l'acte d'acquisition (50/50 par exemple). Lorsque le bien est acquis à deux mais qu'un seul finance, il appartient aux deux par moitié. En cas de divorce ou de décès, le conjoint qui a tout payé n'est pas pleinement propriétaire. Il devra donc partager.

Acheter sans être marié

Vous êtes pacsé. Ici, c'est le régime de la séparation de bien qui s'applique sauf convention contraire. Chacun est le seul propriétaire des biens qu'il possède déjà, achète, crée ou reçoit à titre gratuit. Les pacsés peuvent acheter un bien en indivision pour être tous les deux propriétaires à hauteur de leur apport respectif.

Vous êtes concubins. Le plus souvent, l'achat se place sous le régime de l'indivision. Ce dernier existe à partir du moment où les acquéreurs font figurer chacun leur nom dans l'acte d'achat et mentionnent leur participation financière respective. Vous pouvez signer une convention d'indivision. Elle fixe les règles de vie en commun, ce qui facilite la gestion de votre patrimoine immobilier.

Autre option : la société civile immobilière (SCI). Ici, vous êtes propriétaires de parts (elles représentent le logement) à hauteur de vos participations financières respectives. Vous rédigez librement les statuts pour organiser la gestion du bien au mieux de vos intérêts.

Dernière possibilité : insérer dans l'acte de vente une clause de tontine. Lorsque l'un des concubins décède, le survivant est considéré comme ayant toujours été le seul et unique propriétaire du logement acheté à deux. Si vous optez pour cette solution, signez un pacte tontinier. Il organise l'opération de manière à éviter les litiges.

Dans tous les cas et quel que soit le régime matrimonial choisi, informez-vous bien et n'hésitez pas à prendre conseil auprès d'un notaire pour assurer votre protection et celle de votre conjoint.

Article réalisé par pap.fr

LANCEMENT COMMERCIAL

RESPIRER
Le bonheur...

MARCQ-EN-BAROEUL



VOTRE APPARTEMENT NEUF T2

À PARTIR DE

183 000 €

STATIONNEMENT SOUS-SOL INCLUS

WEEK-END PORTES OUVERTES
PARVIS SAINT-LOUIS
LES 3 ET 4 OCTOBRE
DANS NOTRE APPARTEMENT DÉCORÉ

« Le Parvis Saint-Louis propose **des logements du studio au T4 prolongés d'un balcon ou d'une terrasse** face à un environnement paysager. Ce programme intimiste, idéalement situé à 800 mètres du tramway Buisson et des commerces, bénéficie de prestations de qualité avec parking en sous-sol. »

Crédits photos : FOTOLIA - LD3D - Création : Agence Acajou

APPARTEMENT TÉMOIN / 6 rue de l'abbé Bonpain à Marcq-en-Baroeul.
Ouvert les 3 et 4 octobre de 10h à 12h et de 14h à 18h ou sur rendez-vous.

1324333500VD



INFORMATIONS & RÉSERVATIONS
03 20 77 88 33 / WWW.PREAM.FR

ACHETER
CONSTRUIRE
FINANCER
DÉFISCALISER

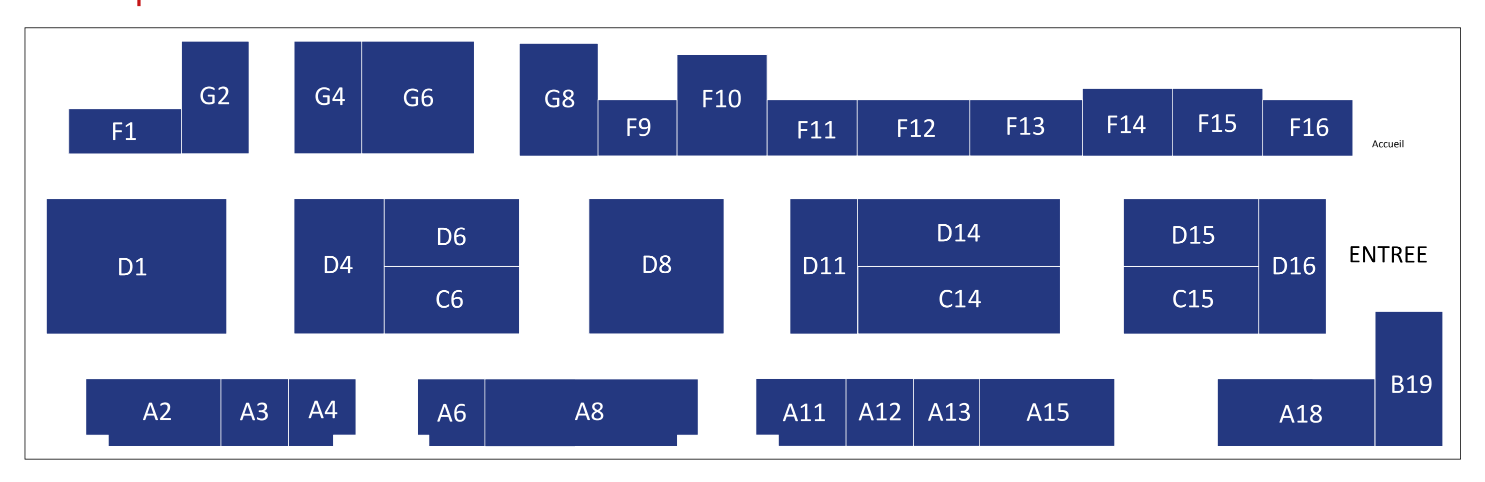
SALON DE L'IMMOBILIER

Liste des exposants

Société	Stand
MAISONS BUCHERT	F14
CAISSE D'EPARGNE NORD FRANCE EUROPE	T3/F1
CONSEIL REGIONAL DES NOTAIRES	G4
CONSTRUCTIONS PIRAINO	A15
DOMITYS AEGIDE	C11
DUBOIS PROMOTION	G2
ESCAUT HABITAT	A18
HABITAT CONCEPT	F9
KAPIGO	C14
LE BLAN PROMOTION	D11
LE CUB	F13
LOGIC IMMO / CONCEPT MULTI MEDIA	F10
MAISONNEUVE	T3
MAISONS D'EN FLANDRE MIHDF	A4
MAISONS D'EN FRANCE Nord Pas de Calais	F16
MAISONS DU NORD	A11

Société	Stand
MAISONS FRANCE CONFORT	A6
MAISONS LEVOYE	A12
MARIGNAN RESIDENCES	D15
NACARAT	A8
NEXITY GEORGE V NORD	D8
NOTARIAT SERVICES	F11
PASCAL BOULANGER REALISATIONS	G8
PATRIMMONEUF	F15
PIERRES et TERRITOIRES de France Nord	D6
PREAM	C15
RESIDE ETUDES GROUPE	A13
SOFIM AMÉNAGEMENT	G6
TRANSPARENCE COURTAGE Franchiseur	A3
VILOGIA	A2
VINCI IMMOBILIER PROMOTION	D4
VISITE EDITIONS	B19

Le plan du salon



Plus d'informations sur www.salonimmomarcq.com

SALON DE L'IMMOBILIER



HIPPODROME
MARCQ EN BAROEUL

2 au 4 OCTOBRE

VENDREDI DE 14H À 19H , SAMEDI DE 10H À 19H & DIMANCHE DE 10H À 18H













Téléchargez votre Invitation sur www.salonimmomarcq.com



ORCHIES / Le Domaine du Moulin

A 15 minutes de Lille, Pavillons 3 ou 4 chambres, livrés entièrement équipés. A deux pas des axes autoroutiers. **Maison T4 à partir de 189 000€ (terrain compris).**
Maison décorée **Rue du Grand Camp (face à la piscine) à Orchies. Ouverte mardi, jeudi et samedi de 15h à 18h ou sur rendez-vous au 06 71 82 44 30.**



WAVRIN / Le Clos des Ansereuilles

Nouveau, A Wavrin une ville au Cœur de la Nature, à moins de 500m de la Gare de Don, venez découvrir nos Maisons 3 chambres semi-individuelles entièrement en briques à seulement 15 minutes de Lille. **A partir de 184 000€ * (Terrain compris)**. Une situation idéale proche des commerces, des écoles et surtout de la RN 41 axe (Lille /La bassée). **Renseignements au** **06 66 47 92 80.**



WATTIGNIES / Le Clos des Poètes

Dans un environnement verdoyant, venez découvrir nos maisons de 3 à 5 chambres aux normes RT 2012. Très belle prestation, carport et jardin aménagé. **Maisons T4 à partir de 225 800€ et T5 à partir de 288 000€.** Idéal PTZ+ ou investissement Loi Pinel. **Renseignements au** **06 47 42 79 02.**



ALLENNES LES MARAIS / Le Clos de l'Aulnois

En campagne Lilloise, dans un environnement calme et verdoyant avec vue sur champs, programme de **11 maisons 3 et 4 chambres semi-individuelles et individuelles à partir de 197 000€ (terrain compris).**
Renseignements au **06 66 47 92 80.**

LES APPARTEMENTS / DU TYPE 1 AU TYPE 5

Retrouvez-nous Stand G6
au **salon de Marcq en Barœul**



SAINT ANDRÉ / River Park

Résidence RT 2012 en bord de Deûle, à proximité immédiate du Vieux Lille, proposant des appartements du T2 au T4. Très belle prestation, terrasses bien orientées.
Appartement décoré Ouvert sur rendez-vous au 06 71 82 44 30.



LILLE / Heliolille

A deux pas du CHR, des axes de transports et du métro. Découvrez notre nouveau programme d'appartements RT2012 du T1 au T5.
T1 à partir de 99 000€.
Eligible TVA 5%. T3 à partir de 144 000€ **
Renseignements au 03 20 93 11 05.



COMINES / Les Terrasses de la Lys

A deux pas du centre en bords de Lys, Résidence de standing, Appartements T1 au T4 aux larges terrasses et parkings sécurisés.
Logement décoré Chemin de la Briqueterie. Ouvert sur rendez-vous au 06 71 82 44 30.



CYSOING / Les Jardins de la Pyramide

Appartements neufs dans le cœur historique de Cysoing, venez découvrir notre dernière résidence de standing sur le secteur du parc du château. Tous les appartements bénéficieront d'une prestation très soignée, d'un équipement complet: cuisine, salle de bains, de larges balcons et des dernières normes thermiques en vigueur RT2012. **Renseignements au 06 47 49 40 63.**



* dans la limite des stocks disponibles, carport ou garage en option.
** Sous conditions de ressources. Visuels non contractuels.



Locataire : comment constituer un bon dossier

LOCATION

Vous avez trouvé le logement idéal. Reste à convaincre le propriétaire que vous êtes LE locataire qui lui faut. Vous devez donc lui fournir un dossier complet qui prouvera votre fiabilité. Mode d'emploi.

Devenir locataire, c'est comme passer un entretien d'embauche. Pour qu'un propriétaire retienne votre candidature, vous devez faire bonne impression et prouver votre sérieux en lui présentant un solide dossier.

Les pièces à fournir

Le propriétaire va exiger des documents pour vérifier votre solvabilité. Outre une pièce d'identité, votre dossier comportera vos derniers bulletins de salaire, votre contrat de travail, le dernier avis d'imposition, etc. Ces pièces seront aussi demandées à la personne qui se porte caution. La liste est disponible sur www.pap.fr et www.anil.org.

Les documents interdits

Le propriétaire n'a pas le droit d'exiger des documents attentatoires à la vie privée comme les relevés de comptes bancaires, des photos d'identité, la carte d'assuré social, des informations contenues dans le fichier des incidents de paiement, du contrat de mariage, etc. Il ne peut pas demander une autorisation de prélèvement automatique, un chèque de réservation ou le blocage de plus d'un mois de loyer sur un compte bancaire. La liste est consultable sur pap.fr et www.anil.org.

Le parfait dossier

Remettez au propriétaire un dossier bien organisé et bien présenté. Assurez-vous d'avoir les originaux (vous lui laisserez les copies). Si vous bénéficiez d'une aide au logement, informez-le. Fournissez-lui la copie d'une simulation faite sur www.caf.fr attestant du montant auquel vous avez droit. Présentez l'engagement de caution dès la première visite avec toutes les pièces justificatives démontrant la solvabilité de la personne qui s'engage.

Article réalisé par pap.fr



“Mon premier achat immobilier.”

“Nous revendons pour acheter.”

“Nous achetons un bien pour le louer.”

1324323800VD

Découvrez nos offres*
à partir du 1er octobre

0811 56 60 60
Prix d'un appel local depuis un poste fixe

reveimmobilier.nacarat.com

*Offres valables du 01/10/2015 au 15/11/2015. Voir détail et conditions auprès de votre conseiller immobilier. Illustrations non contractuelles, à caractère d'ambiance.
Nacarat Siège Social - 594 Avenue Willy Brandt 59 777 Euralille - RSC 311 087 175 000 72



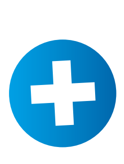



Votre annonce sur **lavoiximmo.com** et **PAP.fr** à partir de **29€***



VENDRE OU LOUER
DE PARTICULIER À PARTICULIER






PLUS DE **97 400 PARTICULIERS** AU RENDEZ-VOUS !

1 SEULE ANNONCE, 2 SITES

DONNEZ-VOUS TOUS LES MOYENS DE VENDRE ET DE LOUER AU MEILLEUR PRIX

> **Plus de 1 000 annonces** de particulier mises à jour au quotidien

> **97 400 particuliers/mois sur la région**

> **1 058 000 pages vues/mois**



COMMENT DÉPOSER **VOTRE ANNONCE ?**
Rendez-vous sur lavoiximmo.com.

Crédits photos : Fotolia, shutterstock.

LA VOIX IMMO.com
Trouver c'est mieux que chercher

Audience cumulée des sites PAP.fr + lavoiximmo.com - source Google Analytics 2015
* 29€/annonce pour une annonce de location pour 1 semaine de diffusion sur PAP.fr et 4 semaines sur lavoiximmo.com

CONSTRUISEZ
l'avenir avec Promogim

ADRESSE • ARCHITECTURE • ART DE VIVRE

ST-ANDRÉ-LEZ-LILLE

GRANDE OUVERTURE



UN ART DE VIVRE ALLIANT TRADITION ET MODERNITÉ

Aux portes du Vieux Lille, dans le quartier Ste-Hélène offrant un cadre de vie qualitatif.

• **2 Pièces : 117 000 €*** • **3 Pièces : 167 000 €***

Le Clos Ste-Hélène - Angle rue de Lille/rue Victor Hugo

WATTIGNIES

NOUVEAU



UN CADRE IDÉAL, PROCHE DU PÔLE EURASANTÉ

De beaux espaces verts et des appartements avec grands balcons ou terrasses.

• **2 Pièces : 127 000 €*** • **3 Pièces : 166 000 €***

Quatuor - Angle rue Roger Salengro et rue Victor Hugo

PÉRENCHIES

APPARTEMENTS TÉMOINS



AU CALME, À 250 M DE LA GARE !

Idéalement situé dans le centre-ville pour accéder à pied à tous les services.

• **2 Pièces : 145 000 €*** • **3 Pièces : 200 000 €***

Le Cœurville - Rue du Général Leclerc

RONCHIN



UN CADRE DE VIE CALME ET PRATIQUE

Voisine immédiate de Lille, commune résidentielle agréable et bien pourvue en équipements.

• **2 P. : 133 000 €*** • **3 P. : 179 000 €*** • **4 P. : 225 000 €***

Le Clos Jardin - 99, rue Roger Salengro

Espaces de vente ouverts vendredi et samedi de 10h à 12h30 et de 14h à 19h.
Mardi, mercredi et jeudi de 14h à 19h. Fermés dimanche et lundi.

03 20 14 44 44

CONDITIONS EXCEPTIONNELLES
pour habiter ou investir**



Des taux de crédit toujours très bas !



www.promogim.fr





Comment réussir un investissement Pinel

Un investissement locatif ne s'improvise pas ! La ville comme le quartier doivent être passés au crible lors de l'achat de votre logement neuf. Nos conseils.

Vous réalisez un investissement locatif dans le neuf ? La loi Pinel vous permet de déduire une partie du prix du bien directement de vos impôts (12 % pendant 6 ans, 18 % pendant 9 ans et 21 % pendant 12 ans). Mais ne vous focalisez pas sur la défiscalisation. Votre priorité, c'est trouver un locataire, assurer la valorisation du bien et penser à la revente. Bref, vous devez savoir où et quoi acheter.

La ville. Misez sur les métropoles qui associent dynamisme économique et démographique. Les agglomérations Lyonnaise, Toulousaine et Lilloise, par exemple, attirent des salariés qui seront autant de candidats locataires. Renseignez-vous sur l'état du marché locatif et sur l'équilibre offre/demande de la ville que vous convoitez.

Le quartier. Votre appartement doit bénéficier d'un emplacement de qualité. La proximité des commerces, des transports en commun, des écoles et des espaces verts sont autant de critères recherchés par les locataires. Misez aussi sur les quartiers qui font l'objet d'une rénovation urbaine à court terme pour bénéficier d'une éventuelle plus-value lors la revente de votre bien.

Le logement. Le type de bien doit être choisi selon les besoins du marché locatif. Les studios sont les plus rentables. Les deux pièces offrent un bon compromis risque/rendement. Les trois et quatre pièces, plus chers à l'achat, font partie des appartements intéressants. Rares sur le marché, ils sont recherchés par des familles qui restent généralement plusieurs années dans les lieux. A la revente, ils trouvent plus facilement acquéreur.

Article réalisé par 

Les Jardins du Moulin

Wavrin

- ✔ Rés. sécurisée du T2 au T3 à partir de 138 500€*
- ✔ Jardin privatif ou terrasses panoramiques
- ✔ A 15 mn de Lille
- ✔ Gare à moins de 500 m.
- ✔ Liaisons Transpole

*Hors stationnement

DÉMARRAGE DES TRAVAUX

www.lesjardinsdumoulin.fr

FONCIM
contact@foncim.com
06 27 34 36 54









Les Terrasses du Moulin

Wavrin

- ✔ Résidence de standing sécurisée avec parking privé
- ✔ 4 appartements T4 en duplex avec terrasses à partir de 212 000€*
- ✔ A 15 mn de Lille
- ✔ Gare à moins de 500 m.
- ✔ Liaisons Transpole

*Hors stationnement

LANCEMENT COMMERCIALISATION



www.lesterrassesdumoulin.fr

FONCIM
contact@foncim.com
06 27 34 36 54

Le Patio

Seclin

- ✔ 13 appartements du T2 au T3 au cœur historique de Seclin à partir de 129 500€*
- ✔ Petite résidence de standing sécurisée avec parking privé sur un site d'exception
- ✔ A 15 mn de Lille - Liaisons Transpole
- ✔ Gare à moins de 500 m.

*hors stationnement

LANCEMENT COMMERCIALISATION



www.lepatio-seclin.fr

FONCIM
contact@foncim.com
06 27 34 36 54

TERRAINS à BÂTIR

LIBRES DE CONSTRUCTEUR

- ✔ **CYSOING** : reste 9 lots viabilisés au cœur de Cysoing à partir de 108 900€
- ✔ **RADINGHEM EN WEPPES** : reste 2 lots viabilisés à partir de 165 000€
- ✔ **ANNŒULLIN** : reste 3 lots viabilisés à partir de 85 500€
- ✔ **ENNEVELIN** : lancement commercialisation 13 lots viabilisés à partir de 114 000€
- ✔ **EECKE** : proximité de Steenworde (A1 à moins de 5 min.) reste 2 terrains à partir de 69 000€
- ✔ **CROCHTE** : à 18 km de Dunkerque (sortie A1 Bergues) reste 8 lots viabilisés à partir de 95 000€
- ✔ **HÉNIN BEAUMONT** : reste 15 lots viabilisés à partir de 53 000€

www.terrains-a-batir-lille.com
06 27 34 36 54



La Foncière de l'Hermitage



132615300VD



Maison : un contrat pour construire tranquille

Régi par la loi de 1990, le contrat de construction d'une maison individuelle (CCMI) est très protecteur. Il vous garantit notamment que votre futur foyer sera terminé quoi qu'il arrive.

Vous avez défini votre budget et choisi la commune dans laquelle vous ferez bâtir votre maison. Mais savez-vous quel contrat vous choisirez ? Si vous faites appel à un constructeur de maison individuelle, deux types de contrat peuvent vous être proposés : un contrat de construction de maison individuelle (CCMI) avec fourniture de plans ou un sans fourniture de plans (CCMI allégé).

Une maison selon les plans du constructeur

Si vous confiez l'intégralité de votre projet au constructeur, vous signerez un CCMI avec fourniture de plans. Il vous proposera soit l'un de ses modèles que vous personnaliserez soit un plan sur-mesure. Le professionnel construira la maison selon les plans choisis.

Régi par la loi de 1990, le CCMI vous fait bénéficier de plusieurs garanties. Votre maison sera livrée selon les prix et les délais convenus. Si le constructeur fait faillite, son assureur trouvera un autre professionnel pour terminer le chantier sans dépenses supplémentaires. Le dépôt de garantie, qui ne peut pas dépasser 3 % du prix de la maison, vous sera restitué si l'une des conditions suspensives comme l'obtention du permis de construire ne s'est pas réalisée.

Vous bénéficierez de la garantie décennale. Pendant 10 ans, le constructeur est responsable des dommages qui menacent la solidité de la maison. Vous devrez souscrire une assurance dommage-ouvrages. En cas de dommages affectant le gros œuvre, l'assureur vous indemnise et c'est lui qui ensuite se retourne contre les fautifs. Le prix de l'assurance dommages-ouvrage est généralement inclus dans le prix de vente, donc dans le contrat de construction.

Le paiement est encadré. Le versement des acomptes s'effectue selon l'avancement des travaux : 5 % à la signature du contrat, 10 % à la délivrance du permis, 15 % à l'ouverture du chantier, 25 % à l'achèvement des fondations, 40 % à l'achèvement des murs, 60 % à la mise hors d'eau, 75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air, 95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie et de chauffage. La loi prévoit la possibilité de consigner 5 % du prix en cas de réserves à la livraison.

Construire avec les plans d'un architecte

Vous souhaitez faire appel à un architecte pour concevoir les plans de votre maison ? Dans ce cas, vous signerez avec le constructeur un CCMI sans fourniture de plans (CCMI allégé). Et vous bénéficierez des mêmes garanties qu'avec le CCMI avec fourniture de plans : livraison à prix et délais convenus, garantie de remboursement, garantie décennale, etc.

Ce contrat ne précise pas les modalités de révision du prix. Vous devrez définir avec le constructeur un indice utilisé dans le secteur de la construction comme l'indice BT 01. Ce contrat ne fixe pas non plus les modalités du versement du prix de la maison. Vous devrez donc déterminer l'échéancier pour le déblocage des fonds. Ce dernier peut d'ailleurs s'effectuer selon les mêmes règles qui s'imposent au CCMI avec fourniture de plans. Enfin, avec un CCMI allégé, vous pouvez consigner 5 % du prix en cas de réserves constatées à la réception.

Article réalisé par pap.fr

Faire construire dans le Nord - Pas de Calais

Type de maisons, plans, confort, performance énergétique : nous avons listé pour vous les principaux critères pour bien choisir une maison neuve. Suivez le guide !

Quel type de maison faire construire ? Comment dénicher la demeure qui colle aux besoins de la famille, qui soit performante, qui dispose d'un plan pratique, qui entre dans le budget imposé... Et, détail qui compte dans le Nord - Pas de Calais, qui soit très lumineuse. Un vrai casse-tête ? Pas forcément ! Les constructeurs ont étudié le problème et proposent aux acquéreurs des solutions adaptées en fonction de leurs exigences et leur budget.

Une maison familiale

Vous trouverez chez de nombreux constructeurs des modèles de maisons qui correspondent aux besoins des ménages d'aujourd'hui, telles les familles recomposées. Ou des habitations évolutives auxquelles on ajoutera des pièces quand la famille s'agrandira. Ces villas nouvelle génération sont basées sur des concepts originaux qui peuvent être semi-industrialisés ou sur-mesure.

Question de prix

Certains constructeurs proposent des maisons destinées aux petits budgets. D'autres misent sur la personnalisation et n'affichent pas nécessairement un prix de départ. Quoi qu'il en soit, les maisons neuves démarrent, sur la région, à 80 000/100 000 euros l'unité hors terrains et frais annexes, sachant que le prix moyen dans la région (villa seule) s'affiche à 154 400 euros selon le ministère de l'Ecologie. Pour faire des économies, les bricoleurs opteront pour une maison en prêt-à-finir, une spécialité du Nord - Pas de Calais.

Economies d'énergie

Quel que soit votre budget, votre maison sera conforme aux dernières normes (celles de la réglementation thermique 2012). Très bien isolée, équipées de chauffage dernier cri, votre villa vous garantit de très faibles factures d'énergie, de l'ordre de quelques centaines d'euros par an. Plus performant mais plus cher, les maisons passives peuvent pratiquement se dispenser de chauffage. D'autres sont dites positives : elles produisent davantage d'énergie qu'elles n'en consomment.

Bons plans

Plans types, personnalisés ou sur mesure, toutes les solutions sont possibles. Ce que les acquéreurs du Nord - Pas de Calais aiment ? Au rez-de-chaussée : une salle à manger/salon/cuisine américaine ouverte de 30 à 50 m² avec îlot central qui permette de recevoir. Plus un bureau, une lingerie, un cellier. A l'étage : les chambres dont une suite parentale avec salle de bains double à l'italienne et dressing. Le plus ? Un home cinéma, un billard...

Une demeure saine

Les acquéreurs dont l'objectif est de faire bâtir un habitat sans polluants et sans COV, qui laissera une empreinte minimale sur l'environnement, trouveront des constructeurs régionaux qui partagent leur philosophie. Cherchez du côté des entreprises qui font des maisons en bois, bioclimatiques ou passives.

Que la lumière soit !

Dans le Nord, la luminosité est prioritaire. Si bien que les acquéreurs craquent pour les grandes baies vitrées en aluminium et des profils fins qui optimisent les apports de lumière. D'ailleurs, les maisons sont souvent conçues de manière à ce que les pièces de vie soient ensoleillées du matin au soir, suivant ainsi les principes de l'architecture bioclimatique.

Article réalisé par



Construction : comment choisir un terrain

Nature du sol, règles d'urbanisme, servitudes, risques naturels et technologiques, viabilisation : autant de points à creuser pour bâtir sur de bonnes bases.

Qualité de l'environnement, coup de cœur : choisir un terrain, c'est une affaire de goûts personnels. Mais vous devez aussi vous pencher sur des points juridiques et techniques pour éviter surprises et surcoûts.

La nature du sol. Présence de remblai, d'eau, de carrières (c'est souvent les cas dans le Nord - Pas de Calais) peuvent compliquer le projet. Livrez-vous à une enquête terrain auprès des voisins, de la mairie. Les constructeurs peuvent vous assister. Vous pouvez aussi faire réaliser une étude de sol.

Les risques. Les terrains peuvent être exposés à des risques naturels et/ou technologiques. Pour les identifier, connectez-vous sur www.georisques.gouv.fr. Visitez également www.prim.net et www.risques.gouv.fr

Les règles d'urbanisme. Elles vous diront si la parcelle est constructible. Et elles conditionnent l'architecture de votre maison. Pour les connaître, consultez le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Les servitudes. Privées (droits de vues, droit de passage du voisin, etc.) ou servitudes d'utilité publique (lignes électriques aériennes, canalisations de gaz, etc.), elles peuvent grever le terrain. Pour les connaître, demandez un certificat d'urbanisme à la commune.

L'accessibilité. Pour être constructible, votre terrain doit avoir accès à une voie publique. Attention : si l'accès est trop difficile, votre projet sera plus compliqué.

La viabilisation. Vérifiez si le terrain est desservi par les réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, etc. Ce n'est pas le cas ? Vous devrez prévoir des frais de raccordement.

Article réalisé par pap.fr

À LILLE, WASQUEHAL, LA MADELEINE, MARCQ-EN-BAROEUL, WAMBRECHIES,

LA MEILLEURE SÉLECTION DE LOGEMENTS NEUFS POUR HABITER OU INVESTIR

GRANDE AVANT-PREMIÈRE



Urban Place - LILLE

- Parking privé en sous-sol
- En cœur de ville, à proximité des grands axes

PROCHAINEMENT



Les Berges du Centre - WASQUEHAL

- Plein centre-ville
- Sur les berges de la Marque

VISITEZ L'APPARTEMENT DÉCORÉ
(SUR RENDEZ-VOUS)



5e Avenue - LA MADELEINE

- Des volumes d'exception jusqu'à 130m² (1)
- Résidence nouvelle génération (domotique)
- Aux portes de Lille
- Travaux en cours



Élégance - MARCQ-EN-BARŒUL

- Balcons, terrasses ou jardins (2)
- Travaux en cours



Carré Opaline - WAMBRECHIES

- Grands balcons (2)
- Plein centre-ville
- Travaux en cours

1325605600VD





Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice de la réduction d'impôt.

bouygues-immobilier.com

0 810 002 400

PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE



Bien plus pour vous

(1) Dans la limite des stocks disponibles. (2) Selon la disposition des logements. (3) Ces logements font l'objet d'une convention signée entre la Ville de Lille et Bouygues Immobilier. Cette convention fixe les conditions de l'accession aidée : l'accession sociale à la propriété et/ou l'accession à la propriété à coûts maitrisés. Offre valable exclusivement sur le programme Urban Place à Lille, Renseignements et conditions disponibles en espace de vente. (4) Valable pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er octobre 2014, réservé aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions fixées aux articles L. 31-10-1 et suivants et R.31-10-1 et suivants du code de la construction relatifs aux conditions d'application du PTZ+ (conditions de ressources, de composition familiale, de performance énergétique et de localisation géographique à respecter). Nouveau zonage de l'arrêté du 1er août 2014 et nouveaux plafonds de ressources et de montant de PTZ+ issus du décret du 1er août 2014 applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er octobre 2014. Sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Conditions disponibles en espace de vente ou sur bouygues-immobilier.com. (5) Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant six ans ou neuf ans à un loyer plafonné et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des impôts (CGI) tel que modifié par la loi de finances pour 2015. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12 % pour six ans de location ou 18 % pour neuf ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite de 300 000 €. Faire un investissement immobilier présente des risques. Tout décalage dans la signature de l'acquisition et/ou dans le calendrier de livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Conditions détaillées sur www.bouygues-immobilier.com ou sur simple demande. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation).Bouygues Immobilier, RCS Nanterre 562 091 546 - Palladio Publicité RCS Rouen B 382 647 709. Document, photos et illustrations non contractuels.

WWW.JE-PLANQUE-MON-POGNON.FR

“J’ai toujours tout misé dans le trafic, et ça s’est mal fini.”

Pablo E.



VENTE • LOCATION • GESTION

